

ՀՀ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՈՐՈՇՈՒՄԸ ԻՆՔՆԱԿԱՍ ԿԱՌՈՒՅՑՆԵՐԻ ՕՐԻՆԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ԵՎ ՏՆՕՐԻՆՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

«Վավերացնում եմ»  
Հայաստանի Հանրապետության  
Նախագահ Ռ. Քոչարյան  
4 հուլիսի 2006 թ.

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅՈՒՆ

Ո Ր Ո Շ ՈՒ Մ

18 մայիսի 2006 թվականի N 912-Ն

ԻՆՔՆԱԿԱՍ ԿԱՌՈՒՅՑՆԵՐԻ ՕՐԻՆԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ԵՎ ՏՆՕՐԻՆՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ

Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածին համապատասխան՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությունը **որոշում է**

1. Հաստատել ինքնակամ կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգը՝ համաձայն հավելվածի:  
2. Սահմանել, որ օրինականացման ենթակա չեն այն ինքնակամ կառույցները  
ա) որոնց պահպանումը խախտում է այլ անձանց իրավունքները և օրենքով պահպանվող շահերը կամ վտանգ է սպառնում քաղաքացիների կյանքին ու առողջությանը.

բ) որոնք կառուցված են Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի վրա, ինչպես նաև ինժեներատրանսպորտային օբյեկտների օտարման կամ անվտանգության գոտիներում կամ կառուցված են քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների էական խախտումներով և առաջացնում են հարկադիր սերվիտուտ պահանջելու իրավունք:

3. Սույն որոշման 1-ին կետով հաստատված կարգով ինքնակամ կառույցների օրինականացման դեպքում, ըստ անհրաժեշտության, հողամասերի նպատակային կամ գործառական նշանակությունը համարվում է փոփոխված: Այդ փոփոխություններն ընդգրկվում են համայնքի (Երևան քաղաքի), մարզի հողային ֆոնդի տարեկան ընթացիկ հաշվառման տվյալներում և համայնքի (Երևան քաղաքի), մարզի հողային հաշվեկշռում:

4. Սույն որոշման 1-ին կետով հաստատված կարգով սահմանված ինքնակամ կառույցների օրինականացման վճարների վրա, ըստ գույքի գտնվելու վայրի (տարածագնահատման (գտնվելու վայրի) գոտի), համապատասխանաբար կիրառվում են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2003 թվականի ապրիլի 17-ի «Բազմաբնակարան բնակելի շենքերի բնակարանների, անհատական բնակելի տների, այգետնակների (ամառանոցների) և դրանց կից շինությունների, առանձին կանգնած հասարակական ու արտադրական նշանակության շինությունների, բազմաբնակարան բնակելի շենքերում տեղակայված հասարակական և արտադրական նշանակության շինությունների տեղադրության (տարածագնահատման գոտիականության) գործակիցները հաստատելու մասին» N 470-Ն որոշմամբ հաստատված գործակիցները:

5. Սահմանել, որ սույն որոշման 1-ին կետով հաստատված կարգով ինքնակամ կառույցների օրինականացման կամ մերժման մասին որոշումները համայնքի ղեկավարը (Երևանի քաղաքում՝ Երևանի քաղաքապետը), իսկ համայնքի վարչական սահմաններից դուրս՝ համապատասխան մարզպետը 5-օրյա ժամկետում տրամադրում են անշարժ գույքի կադաստր վարող մարմնի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանմանը:

6. Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի նախագահին՝ յուրաքանչյուր եռամսյակը մեկ անգամ Հայաստանի Հանրապետության կառավարություն ներկայացնել տեղեկատվություն պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերում իրականացված ինքնակամ կառույցների նկատմամբ պետության կամ համայնքների սեփականության իրավունքի գրանցման, դրանց հետագա օրինականացման և տնօրինման մասին:

7. Սույն որոշումն ուժի մեջ է մտնում պաշտոնական հրապարակման օրվան հաջորդող տասներորդ օրը:

2006 թ. հունիսի 23  
Երևան

**Հավելված**  
**ՀՀ կառավարության 2006 թվականի**  
**մայիսի 18-ի N 912-Ն որոշման**

**Կ Ա Ր Գ**

**ԻՆՔՐԱԿԱՍ ԿԱՌՈՒՅՑՆԵՐԻ ՕՐԻՆԱԿԱՆԱՑՄԱՆ ԵՎ ՏՆՕՐԻՆՄԱՆ**

**I. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ**

1. Սույն կարգով սահմանվում է քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում գտնվող ինքնակամ կառույցների, բազմաբնակարան և ստորաբաժանված շենքերում, այդ թվում՝ շենքերի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքում քաղաքացիների կամ իրավաբանական անձանց կողմից ինքնակամ կառուցված շինությունների օրինականացման, ինչպես նաև պետությանը կամ համայնքներին սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում այն կառույցների օրինականացման և տնօրինման կարգը, որոնց նկատմամբ գրանցված է պետության կամ համայնքների սեփականության իրավունքը:

2. Քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում գտնվող այն ինքնակամ կառույցները, որոնց մի մասը կառուցված է սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասին կից՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի վրա, օրինականացվում և տնօրինվում են սույն կարգի IV բաժնի պահանջներին համապատասխան, ընդ որում, հողամասին կից ինքնակամ կառույցով զբաղեցված պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասն օրինականացվում և տնօրինվում է ինքնակամ կառույցով զբաղեցված հողամասի մասով կամ կառույցի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ հողամասով:

Սույն կետով սահմանված՝ օրինական ճանաչված կառույցները կարող են օտարվել, իսկ դրանց նկատմամբ իրավունքները՝ գրանցվել, կառույցով զբաղեցված կամ կառույցի սպասարկման և պահպանման համար անհրաժեշտ հողամասը կադաստրային արժեքով ձեռք բերելու դեպքում, ընդ որում, պետական գրանցման համար հիմք են հանդիսանում՝

ա) սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասին կից՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի վրա կառուցված բնակելի նշանակության շենքերի, շինությունների դեպքում հողամասի կադաստրային արժեքի, իսկ շինությունների համար՝ սույն կարգով սահմանված վճարման անդորրագրերը, բ) սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասին կից՝ պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասի վրա կառուցված հասարակական կամ արտադրական նշանակության շենքերի, շինությունների դեպքում՝ սույն կետի «ա» ենթակետով սահմանված գներով, հողամասի և շինությունների օտարման պայմանագրերը:

3. Սույն կարգին համապատասխան կառույցներն օրինականացնելիս՝ դրանց վերաբերյալ քաղաքաշինական բնույթի տեխնիկական եզրակացությունների անհրաժեշտության դեպքում դրանք ապահովվում են լիազոր մարմինների կողմից՝ առանց դիմողներից լրացուցիչ վճարի գանձման:

4. Սույն կարգով սահմանված՝ քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում իրականացված կիսակառույցների օրինականացման մասին որոշման հետ միասին քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց պետք է տրամադրվի նաև կիսակառույցն ավարտին հասցնելու համար ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը՝ անհրաժեշտ նախագծային փաստաթղթերի մշակման և շինարարությունն ավարտելու ժամկետների մասին տվյալներով:

Սույն կետով սահմանված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքը ներառվում է նաև սույն կարգի IV բաժնում նշված՝ օրինականացված կիսակառույցների օտարման փաստաթղթերում:

5. Մինչև Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգիրքն ուժի մեջ մտնելը Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության խախտումներով օտարված (տրամադրված) տնամերձ, անհատական բնակելի տան կառուցման համար նախատեսված հողամասերի և դրանց վրա կառուցված բնակելի նշանակության կառույցների, ինչպես նաև դրանց կից տնտեսական և օժանդակ շինությունների նկատմամբ կառույցն իրականացրած անձանց սեփականության իրավունքի պետական գրանցման համար դրանք իրականացնող անձինք կարող են դիմել անշարժ գույքի կադաստր վարող պետական մարմնի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանում՝ դիմումին կցելով հողամասի ձեռքբերման համար վճարման անդորրագիրը, եթե այն ձեռք է բերվել սեփականության իրավունքով, կամ հողամասն օգտագործման իրավունքով տրամադրելու դեպքում՝ իրավասու մարմնի որոշումը:

Սույն կետով նախատեսված կառույցներն օրինականացվում են սույն կարգի II բաժնով սահմանված կարգով:

6. Սույն կարգով օրինականացված կառույցների նկատմամբ գույքային իրավունքների պետական գրանցումն իրականացվում է՝

ա) սույն կարգի 26-րդ կետով նախատեսված դեպքում՝ սահմանված վճարների անդորրագրի հիման վրա.

բ) սույն կարգի 5, 8, 14, 17, 19, 25, 26, 27-րդ կետերով, ինչպես նաև սույն կարգի

2, 34, 36, 43-րդ կետերով սահմանված՝ բնակելի նշանակության կառույցների և դրանց կից տնտեսական և օժանդակ շինությունների ուղղակի վաճառքի դեպքում՝ համայնքի ղեկավարի (Երևանում՝ Երևանի քաղաքապետի), մարզպետի (այսուհետ՝ իրավասու մարմիններ) որոշման և սահմանված վճարների անդորրագրերի հիման վրա.

գ) սույն կարգի 2, 34, 36, 43-րդ կետերով սահմանված՝ հասարակական և արտադրական նշանակության կառույցների ուղղակի վաճառքի դեպքում իրավասու մարմնի որոշման, անշարժ գույքի օտարման պայմանագրի (սահմանված վճարների մասին նշմամբ), պայմանագրի հավելված հանդիսացող հատակագծի և սահմանված վճարների անդորրագրերի հիման վրա.

դ) սույն կարգի IV բաժնով սահմանված՝ հրապարակային սակարկություններով գույքի օտարման կամ օգտագործման տրամադրման դեպքում՝ աճուրդի (մրցույթի) վերաբերյալ արձանագրության, իրավասու մարմնի որոշման, գույքի օտարման (վարձակալության, կառուցապատման) պայմանագրի, պայմանագրի հավելված հանդիսացող հատակագծի և սահմանված վճարների անդորրագրերի հիման վրա:

7. Սույն կարգով չօրինականացված կամ սույն կարգով օրինականացման մերժման դեպքում ինքնակամ կառույցների նկատմամբ կիրառվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 5-րդ կետի երկրորդ պարբերության պահանջները:

## **II. ՔԱՂԱՔԱՑԻՆԵՐԻՆ ԿԱՍ ԻՐԱՎԱԲԱՆԱԿԱՆ ԱՆՁԱՆՑ ՄԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔՈՎ ՊԱՏԿԱՆՈՂ ՀՈՂԱՍՄԱՍԵՐՈՒՄ ՉՏՆՎՈՂ ԻՆՔՆԱԿԱՍ ԿԱՌՈՒՅՑՆԵՐԻ ՕՐԵՆՍԱԿԱՆԱՑՈՒՄԸ**

8. Քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում (տնամերձ, այգեգործական, ինչպես նաև անհատական բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար հողամասեր) գտնվող՝ ինքնակամ կառուցված բնակելի նշանակության (անկախ դրանց ավարտվածության աստիճանից) շենքերը, շինությունները կարող են ճանաչվել օրինական, եթե դրանք բավարարում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածով և սույն կարգով սահմանված օրինականացման պայմանները:

9. Հողամասի սեփականատերն ինքնակամ կառույցի օրինականացման նպատակով, ըստ գույքի գտնվելու վայրի, պետք է դիմի համապատասխան համայնքի ղեկավարին (Երևան քաղաքում՝ Երևանի քաղաքապետին), իսկ համայնքի վարչական սահմաններից դուրս՝ համապատասխան մարզպետին:

Հողամասի սեփականատերը դիմումի հետ միասին պետք է ներկայացնի լիազոր մարմնի կողմից սահմանված կարգով տրված սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականը՝ ինքնակամ կառույցների համապատասխան նշումներով, իսկ հողամասի ընդհանուր համատեղ կամ բաժնային սեփականության դեպքում՝ նաև բոլոր սեփականատերերի գրավոր համաձայնությունը:

10. Համայնքի ղեկավարը (Երևան քաղաքում՝ Երևանի քաղաքապետը), իսկ համայնքի վարչական տարածքից դուրս՝ համապատասխան մարզպետը դիմումն ստանալուց հետո՝ սույն կարգի 8-րդ կետում նշված՝ ինքնակամ կառուցված բնակելի նշանակության կառույցների համար 30-օրյա ժամկետում ընդունում է դրանց օրինականացման կամ մերժման մասին որոշում:

11. Սույն կարգի 8-րդ կետում նշված ինքնակամ կառույցների օրինականացման մասին որոշման մեջ պարտադիր պետք է նշվեն՝

ա) ֆիզիկական անձանց դեպքում՝ հողամասի սեփականատիրոջ անունը, ազգանունը, հայրանունը, իսկ իրավաբանական անձի դեպքում՝ լրիվ անվանումը, գտնվելու վայրը,

բ) հողամասի գտնվելու վայրը (հասցեն),

գ) դրույթներ այն մասին, որ կառույցի պահպանումը չի խախտում այլ անձանց իրավունքները և օրենքով պահպանվող շահերը կամ վտանգ չի սպառնում քաղաքացիների կյանքին ու առողջությանը,

դ) այն մասին, որ դրանք կառուցված չեն ինժեներատրանսպորտային օբյեկտների օտարման կամ անվտանգության գոտիներում կամ կառուցված չեն քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների էական խախտումներով և չեն առաջացնում հարկադիր սերվիտուտ պահանջելու իրավունք,

ե) այն մասին, որ որոշման ընդունման օրվանից օրինականացման համար սահմանված վճարների՝ 30-օրյա ժամկետում չվճարման դեպքում որոշումը համարվում է ուժը կորցրած:

12. Եթե հողամասին դեռևս տրամադրված չէ հասցե, ապա օրինականացման մասին որոշմամբ դրան՝ սահմանված կարգով տրամադրվում է նաև հասցե:

13. Ինքնակամ կառույցն օրինական ճանաչվելու դեպքում հողամասի սեփականատերը համապատասխան բյուջե պետք է մուծի հետևյալ դրույքաչափերով վճարներ՝

ա) ինքնակամ կառուցված բնակելի տների և այգետնակների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 10-ապատիկի չափով.

բ) բնակելի տներին և այգետնակներին կից ինքնակամ կառուցված տնտեսական և օժանդակ կառույցների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ քաղաքային համայնքներում՝ բազային տուրքի 10-ապատիկի, գյուղական համայնքներում՝ 6-ապատիկի չափով:

14. Քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հողամասերում (տնամերձ, այգեգործական, անհատական բնակելի տան կառուցման և սպասարկման համար հողամասեր) ինքնակամ կառուցված հասարակական և (կամ) արտադրական կառույցները (այդ թվում՝ կիսակառույց, անկախ դրանց ավարտվածության աստիճանից) կարող են ճանաչվել օրինական՝ սույն բաժնի 9, 10 և 11-րդ կետերով սահմանված պահանջներին համապատասխան, ընդ որում, համայնքի ղեկավարը (Երևան քաղաքում՝ Երևանի քաղաքապետը), իսկ համայնքի վարչական տարածքից դուրս՝ համապատասխան մարզպետը դիմումն ստանալուց հետո՝ ինքնակամ կառուցված՝ մինչև 200 քառ. մետր հասարակական կամ արտադրական նշանակության կառույցների համար՝ 30, իսկ 200 քառ. մետրից ավելիի դեպքում՝ 60-օրյա ժամկետում ընդունում է օրինականացման կամ մերժման մասին որոշում:

15. Սույն կարգի 14-րդ կետում նշված ինքնակամ կառույցների օրինականացման մասին որոշման մեջ պարտադիր պետք է նշվեն սույն կարգի 11-րդ կետով նախատեսված տվյալները, ինչպես նաև՝

ա) եթե օրինականացվող հասարակական և (կամ) արտադրական կառույցների մակերեսը գերազանցում է բնակելի կառույցների ընդհանուր մակերեսի 50 տոկոսը, բայց չի գերազանցում հողամասի չկառուցապատված մակերեսի 30 տոկոսը, ապա՝ հողամասի գործառական կամ նպատակային նշանակության փոփոխության մասին տվյալները,

բ) եթե օրինականացվող հասարակական և (կամ) արտադրական կառույցների մակերեսը չի գերազանցում բնակելի կառույցների ընդհանուր մակերեսի 50 տոկոսը և հողամասի չկառուցապատված մակերեսի 30 տոկոսը, ապա՝ հողամասի գործառական կամ նպատակային նշանակության փոփոխություն չի կատարվում:

16. Ինքնակամ կառույցն օրինական ճանաչվելու դեպքում՝ հողամասի սեփականատերը համապատասխան բյուջե պետք է մուծի վճարներ՝ հետևյալ դրույքաչափերով՝

ա) հասարակական նշանակության կառույցների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 20-ապատիկի չափով.

բ) արտադրական նշանակության կառույցների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 15-ապատիկի չափով:

17. Քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող հասարակական կամ արտադրական և այլ նշանակության հողամասերում (բացառությամբ գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի) ինքնակամ կառուցված բնակելի, հասարակական, արտադրական կառույցները (անկախ դրանց ավարտվածության աստիճանից) կարող են ճանաչվել օրինական՝ սույն կարգի 9, 10, 11 և 15-րդ կետերի պահանջներին համապատասխան:

18. Ինքնակամ կառույցն օրինական ճանաչվելու դեպքում՝ հողամասի սեփականատերը համապատասխան բյուջե պետք է մուծի վճարներ՝ հետևյալ դրույքաչափերով՝

ա) ինքնակամ կառուցված բնակելի տների և այգետնակների, դրանց կից ինքնակամ կառուցված տնտեսական և օժանդակ կառույցների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ սույն կարգի 13-րդ կետով սահմանված չափերով.

բ) հասարակական նշանակության կառույցների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 20-ապատիկի չափով.

գ) արտադրական նշանակության կառույցների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 15-ապատիկի չափով:

19. Քաղաքացիներին կամ իրավաբանական անձանց սեփականության իրավունքով պատկանող գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վրա ինքնակամ կառուցված բնակելի, հասարակական կամ արտադրական նշանակության կառույցները (անկախ դրանց ավարտվածության աստիճանից) կարող են ճանաչվել օրինական՝ սույն կարգի 9, 10 և 11-րդ կետերի պահանջներին համապատասխան, եթե դրանք բավարարում են Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2002 թվականի մայիսի 11-ի «Քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականությունը հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վրա բնակելի, հասարակական, արտադրական նշանակության շենքերի ու շինությունների կառուցումը սահմանափակելու մասին» N 498 որոշմամբ սահմանված պայմանները:

20. Համայնքի ղեկավարը (Երևան քաղաքում՝ Երևանի քաղաքապետը), իսկ համայնքի վարչական տարածքից դուրս՝ համապատասխան մարզպետը դիմումն ստանալուց հետո՝ ինքնակամ կառուցված՝ մինչև 200 քառ. մետր կառույցների համար՝ 30, իսկ 200 քառ. մետրից ավելիի դեպքում՝ 60-օրյա ժամկետում ընդունում է օրինականացման կամ մերժման մասին որոշում:

21. Սույն կարգի 19-րդ կետում նշված ինքնակամ կառույցների օրինականացման մասին որոշման մեջ պարտադիր պետք է նշվեն սույն կարգի 9-րդ կետով նախատեսված տվյալները, ինչպես նաև՝ տվյալներ այն մասին, որ օրինականացումը համապատասխանում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2002 թվականի մայիսի 11-ի «Քաղաքացիների և իրավաբանական անձանց սեփականությունը հանդիսացող գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վրա բնակելի, հասարակական, արտադրական նշանակության շենքերի ու շինությունների կառուցումը սահմանափակելու մասին» N 498 որոշմամբ սահմանված պայմաններին:

22. Ինքնակամ կառույցներն օրինական ճանաչվելու դեպքում՝ հողամասի սեփականատերը համապատասխան բյուջե պետք է մուծի վճարներ՝ հետևյալ դրույքաչափերով՝

ա) ինքնակամ կառուցված բնակելի տների և այգետնակների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 10-ապատիկի չափով.

բ) սույն կետի «ա» ենթակետում նշված բնակելի տներին և այգետնակներին կից ինքնակամ կառուցված տնտեսական և օժանդակ շինությունների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ քաղաքային համայնքներում բազային տուրքի 10-ապատիկի, գյուղական համայնքներում՝ 6-ապատիկի չափով.

գ) հասարակական նշանակության կառույցների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 20-ապատիկի չափով.

դ) արտադրական, այդ թվում՝ գյուղատնտեսական արտադրական նշանակության կառույցների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 15-ապատիկի չափով:

23. Եթե գյուղատնտեսական նշանակության հողամասերի վրա ինքնակամ կառուցված բնակելի, հասարակական կամ արտադրական նշանակության կառույցների օրինականացումը հանգեցնում է դրանցով զբաղեցված հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխության անհրաժեշտության, ապա հողամասի սեփականատերը, բացի սույն կարգի 22-րդ կետով սահմանված վճարներից, պետք է վճարի նաև հողամասերի կադաստրային արժեքների՝ նպատակային նշանակության փոփոխման պահին առկա

տարբերությունը, եթե հողամասի նպատակային նշանակության փոփոխումից հետո դրա կադաստրային արժեքն ավելի բարձր է, քան մինչև փոփոխումը:

24. Սույն կարգով սահմանված՝ կառույցների գործառական նշանակության փոփոխության դեպքերում կառույցն իրականացրած անձինք մուծում են վճար՝ յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետր մակերեսի համար բազային տուրքի 30-ապատիկի չափով:

### **III. ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ԿԱՄ ՍՏՈՐԱԲԱԺԱՆՎԱԾ ՇԵՆՔԵՐԻ ԲՆԱԿԱՐԱՆՆԵՐԻ ԵՎ (ԿԱՍ) ՈՉ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՔՆԵՐԻ ԻՆՔՆԱԿԱՄ ՁԵՎԱՓՈԽՈՒՄՆԵՐԻ, ՎԵՐԱԿԱՌՈՒՑՈՒՄՆԵՐԻ ՕՐԻՆԱԿԱՆԱՑՈՒՄԸ**

25. Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում՝ շենքերի ծավալից դուրս՝ բնակարանին կամ ոչ բնակելի տարածքին կից ինքնակամ իրականացված կառույցները (պատշգամբ, սենյակ, խոհանոց և այլն) շենքի տեխնիկական վիճակի մասին դրական եզրակացության առկայության դեպքում ճանաչվում են օրինական՝ համայնքի ղեկավարի (Երևանում՝ Երևանի քաղաքապետի) որոշումներով:

Սույն կետով նախատեսված դեպքերում՝

ա) օրինականացվում են շենքում առկա՝ սույն կետով սահմանված բոլոր ինքնակամ կառույցները.

բ) օրինականացման վերաբերյալ որոշումները պետք է պարունակեն նաև անմիջականորեն շենքի (այդ թվում՝ սույն կետով սահմանված կառույցների) զբաղեցրած հողամասը շենքի բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերին անհատույց՝ բաժնային սեփականության իրավունքով փոխանցելու վերաբերյալ նորմեր:

26. Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարաններում կամ ոչ բնակելի տարածքներում քաղաքացիների կամ իրավաբանական անձանց կողմից դռների և պատուհանների ինքնակամ ձևափոխումները, եթե այդ ձևափոխումներն իրականացված չեն աստիճանավանդակների հաշվին, և չեն փոխվել կրող կոնստրուկցիաները և սեփականատերերի բաժնային սեփականությունը, ճանաչվում են օրինական՝ սույն որոշման հիման վրա, և դրանց նկատմամբ գույքային իրավունքները կարող են գրանցվել այդ ձևափոխումներն իրականացրած անձի (անձանց) դիմումի հիման վրա՝ առանց տվյալ շենքի մյուս սեփականատերերի համաձայնության:

27. Բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերի բնակարաններում կամ ոչ բնակելի տարածքներում քաղաքացիների կամ իրավաբանական անձանց կողմից դռների և պատուհանների ինքնակամ ձևափոխումները, եթե այդ ձևափոխումներն իրականացված են աստիճանավանդակների հաշվին, և (կամ) փոխվել են կրող կոնստրուկցիաները կամ պատերը և, եթե դրանց արդյունքում չի փոփոխվում սեփականատերերի բաժնային սեփականությունը, կարող են ճանաչվել օրինական՝ այդ ձևափոխումներն իրականացրած անձի (անձանց) դիմումի հիման վրա՝ իրավասու մարմնի որոշմամբ, սույն բաժնով սահմանված կարգով, առանց տվյալ շենքի մյուս սեփականատերերի համաձայնության:

28. Բազմաբնակարան շենքի ծավալում կատարված ինքնակամ կառույցների՝ վերնասարահների, նկուղների, դռների, պատուհանների և շենքի ծավալում գտնվող այլ ձևափոխումների օրինականացման նպատակով (եթե դրանց արդյունքում փոփոխվում է սեփականատերերի բաժնային սեփականությունը) շենքի սեփականատերերը կամ նրանց լիազորած անձինք դիմում են համայնքի ղեկավարին (Երևանում՝ Երևանի քաղաքապետին)՝ դիմումին կցելով շենքի բոլոր բնակարանների և ոչ բնակելի տարածքների սեփականատերերի համաձայնությունը:

29. Սույն կարգի 28-րդ կետում նշված բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքում բնակարան կամ ոչ բնակելի տարածք կամ առկա բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերը սույն բաժնով նախատեսված անշարժ գույքի օրինականացման հաշվին ավելացնելու կամ պակասեցնելու կամ շենքի առկա բնակարանների կամ ոչ բնակելի տարածքների չափերը փոփոխելու՝ սեփականատերերի համաձայնությունը համարվում է նաև տվյալ սեփականատիրոջը պատկանող հողամասի և ընդհանուր գույքի չափի ավելացման կամ պակասեցման համաձայնություն:

30. Համայնքի ղեկավարը (Երևան քաղաքում՝ Երևանի քաղաքապետը) դիմումն ստանալուց հետո 30-օրյա ժամկետում ընդունում է օրինականացման կամ մերժման մասին որոշում:

31. Օրինականացման մասին որոշման մեջ պարտադիր պետք է նշվեն՝

ա) բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքի և բնակարանի կամ ոչ բնակելի տարածքի գտնվելու վայրը (հասցեն),

բ) դրույթներ այն մասին, որ կառույցի պահպանումը չի խախտում այլ անձանց իրավունքները և օրենքով պահպանվող շահերը կամ վտանգ չի սպառնում քաղաքացիների կյանքին ու առողջությանը,

գ) այն մասին, որ դրանք կառուցված չեն քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների էական խախտումներով և չեն առաջացնում հարկադիր սերվիտուտ պահանջելու իրավունք,

դ) այն մասին, որ որոշման ընդունման օրվանից օրինականացման համար սահմանված վճարների՝ 30-օրյա ժամկետում չվճարման դեպքում որոշումը համարվում է ուժը կորցրած:

32. Ինքնակամ կառույցներն օրինական ճանաչվելու դեպքում՝ դիմողը համապատասխան բյուջե պետք է մուծի վճարներ՝ հետևյալ դրույթաչափերով՝

ա) սույն կարգի 25-րդ կետում նշված դեպքերում յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 3-ապատիկի չափով.

բ) սույն կարգի 26-րդ և 27-րդ կետերում նշված դեպքերում ինքնակամ ձևափոխված յուրաքանչյուր դռան և պատուհանի համար՝ բազային տուրքի 10-ապատիկի չափով.

գ) սույն կարգի 28-րդ կետում նշված դեպքերում յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 20-ապատիկի չափով:

#### **IV. ՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱՍ ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՅՈՂ ՀՈՂԱՍԱՍԵՐՈՒՄ ԳՏՆՎՈՂ՝ ՕՐԻՆԱԿԱՆԱՑՎԱԾ ԻՆՔՆԱԿԱՍ ԿԱՆՈՒՅՑՆԵՐԻ ՏՆՕՐԻՆՈՒՄԸ**

33. Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերում (եթե դրանք Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամաս չեն) գտնվող ինքնակամ կառույցների նկատմամբ պետական կամ համայնքային սեփականության ճանաչումից հետո ինքնակամ կառուցված բնակելի տների և մինչև 200 քառ. մետր կառույցների համար՝ 30, իսկ 200 քառ. մետրից ավելիի դեպքում՝ 60-օրյա ժամկետում համայնքի ղեկավարը (Երևան քաղաքում՝ Երևանի քաղաքապետը), իսկ համայնքի վարչական տարածքից դուրս՝ համապատասխան մարզպետն ընդունում է ինքնակամ կառույցների օրինականացման կամ չօրինականացված ինքնակամ կառույցները քանդելու մասին որոշում:

Օրինականացման մասին որոշման մեջ նշվում են՝

ա) հողամասի գտնվելու վայրը (սահմանված կարգով տրամադրված հասցեն), դրա մակերեսը,

բ) հողամասի նպատակային կամ գործառական նշանակության փոփոխման դեպքում՝ տվյալներ՝ համապատասխան հիմնավորումներով,

գ) տվյալներ օրինականացված շենքի, շինության մասին (մակերեսը, գործառական նշանակությունը),

դ) տվյալներ օրինականացված շենքի, շինության՝ Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածի 5-րդ կետով սահմանված օրինականացման պայմաններին համապատասխանելու մասին,

ե) հաստատված՝ պետական կամ համայնքային նշանակության քաղաքաշինական համալիր ծրագրերի նախատեսված գոտիներում գտնվող կառույցների՝ ծրագրի պայմաններին համապատասխանելու մասին տվյալներ,

զ) օրինականացված կառույցը և համապատասխան հողամասը՝ տվյալ կառույցն իրականացրած անձին գնման նախապատվության իրավունքով (ուղղակի վաճառք) տրամադրելու մասին գրավոր առաջարկություն անելու մասին տվյալները:

34. Պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող հողամասերում գտնվող՝ օրինական ճանաչված կառույցների նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցումից հետո 15 աշխատանքային օրվա ընթացքում օրինականացման լիազոր մարմնի կողմից տվյալ կառույցը՝ սույն կարգի 35-րդ կետով սահմանված գներով, իսկ դրա համար սահմանված կարգով առանձնացված հողամասը՝ կադաստրային արժեքով ձեռք բերելու համար գրավոր առաջարկություն է արվում կառույցն իրականացրած անձին: Առաջարկության մեջ պարտադիր նշվում են անշարժ գույքի տվյալ միավորի հասցեն, կառույցների և հողամասի մակերեսները, առաջարկության ընդունման համար սույն կարգի 36-րդ կետով նախատեսված ժամկետը, հողամասի կադաստրային արժեքը, ինչպես նաև կառույցի վաճառքի՝ սույն կարգի 35-րդ կետով սահմանված գները:

35. Սույն կարգի 34-րդ կետով նախատեսված ուղղակի վաճառքը կատարվում է հետևյալ գներով՝  
ա) բնակելի տների, այգետնակների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 30-ապատիկի չափով.

բ) հասարակական նշանակության կառույցների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 90-ապատիկի չափով.

գ) տնտեսական և օժանդակ շինությունների, ինչպես նաև արտադրական նշանակության կառույցների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 20-ապատիկի չափով.

դ) ավտոտնակների յուրաքանչյուր մեկ քառ. մետրի համար՝ բազային տուրքի 10-ապատիկի չափով.

ե) սույն կետով նախատեսված կառույցների գնման դեպքում՝ համապատասխան հողամասի կադաստրային արժեքի չափով:

36. Ինքնակամ կառույցն իրականացրած անձի կողմից՝ 15 աշխատանքային օրվա ընթացքում սույն կարգի 34-րդ կետով նախատեսված գնման նախապատվության առաջարկը չընդունվելու դեպքում 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում կրկին ներկայացվում է գրավոր առաջարկություն կառույցը վարձակալելու վերաբերյալ:

Սույն կետով նախատեսված կարգով բնակելի նշանակության անշարժ գույքի վարձակալն այդ գույքի գնման նախապատվության իրավունք ունի: Ընդ որում, գնման նախապատվության իրավունքն իրականացնելու դեպքում վարձակալը հողամասի համար պետք է վճարի իրացման պահին գործող կադաստրային արժեքը, ինչպես նաև՝ կառույցների համար նախատեսված՝ սույն կարգով սահմանված վճարները:

37. Ինքնակամ կառույցն իրականացրած անձի կողմից կառույցի վարձակալության իրավունքից ևս հրաժարվելու դեպքում այն վաճառվում կամ օգտագործման է տրամադրվում հրապարակային սակարկություններով՝ աճուրդի կամ մրցույթի ձևով, «Հրապարակային սակարկությունների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:

38. Աճուրդի մեկնարկային գինը սահմանվում է անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող լիցենզավորված անձի կողմից գնահատված շուկայական արժեքի չափով:

39. Հրապարակային սակարկությունների մասին հայտարարությունները հրապարակվում են ինքնակամ կառույցի օրինականացման օրվան հաջորդող 30-րդ օրը:

40. Աճուրդի կամ մրցույթի կազմակերպմանը վերաբերող փաստաթղթերի փաթեթում ներառվում են սույն կարգով սահմանված՝ հետևյալ անհրաժեշտ փաստաթղթերը՝

ա) առուվաճառքի կամ վարձակալության պայմանագրի նախագիծը,

բ) օտարվող հողամասի հատակագծի նախագիծը,

գ) կիսակառույց կառույցների դեպքում, դրանք ավարտին հասցնելու համար, սահմանված կարգով կազմված ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքի նախագիծը:

41. Աճուրդի մեկնարկային գինը սահմանվում է անշարժ գույքի գնահատման գործունեություն իրականացնող լիցենզավորված անձի կողմից գնահատված շուկայական արժեքի չափով: Ընդ որում, հողամասի արժեքը հաշվարկվում է դրա՝ տվյալ պահին գործող կադաստրային արժեքով:

42. Վարձակալությամբ կամ այլ իրավունքով գույքը տրամադրելու դեպքում՝ մրցույթի պայմաններում, որպես մեկնարկային գին սահմանվում է վարձավճարի (վճարի) նվազագույն չափը:

43. Եթե լիցենզավորված գնահատողի կողմից որոշված անշարժ գույքի շուկայական արժեքը չի գերազանցում սույն կարգի 34-րդ կետով նախատեսված գրավոր առաջարկում նշված գնի 80 տոկոսը, ապա օրինականացման լիազոր մարմինը, մինչև աճուրդի մասին հայտարարություն տալը, կրկին առաջարկում է տվյալ կառույցն իրականացրած անձին ձեռք բերել նշված անշարժ գույքը՝ դրա շուկայական արժեքով: Նշված առաջարկության՝ 10 աշխատանքային օրվա ընթացքում չընդունման դեպքում գույքը ենթակա է վաճառքի՝ աճուրդային կարգով:



## V. ԵԶՐԱՓՈՒԿ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

44. Սույն կարգով նախատեսված ինքնակամ կառույցների օրինականացումը մերժվում է համապատասխան որոշմամբ, եթե՝

ա) դրանք չեն բավարարում Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 188-րդ հոդվածով և սույն կարգով սահմանված օրինականացման պայմանները.

բ) 30-օրյա ժամկետում չեն վճարվում սույն կարգով սահմանված օրինականացման համար նախատեսված վճարները.

գ) չի վճարվում սույն կարգով սահմանված՝ ինքնակամ կառույցով զբաղեցված հողամասի պետական կամ համայնքային սեփականություն հանդիսացող մասի կադաստրային արժեքը.

դ) ներկայացված չէ հողամասի ընդհանուր համատեղ կամ բաժնային սեփականության, ինչպես նաև բազմաբնակարան կամ ստորաբաժանված շենքերում բոլոր սեփականատերերի՝ ինքնակամ կառույցների օրինականացման համար սույն կարգով նախատեսված գրավոր համաձայնությունը:

45. Արգելվում է ինքնակամ կառույցների օրինականացման՝ այլ պատճառներով մերժումը, այդ թվում՝ աննպատակահարմարության պատճառաբանությամբ:

46. Ինքնակամ կառույցների օրինականացման մերժման դեպքում դիմողին 5-օրյա ժամկետում գրավոր տեղյակ է պահվում մերժման պատճառների մասին՝ մերժման համար հիմք հանդիսացող իրավական ակտի կոնկրետ նորմի պարտադիր նշումներով, առձեռն հանձնելու կամ փոստով առաքելու միջոցով:

47. Հայաստանի Հանրապետության հողային օրենսգրքի 60-րդ հոդվածով սահմանված հողամասերի վրա իրականացված ինքնակամ կառույցների նկատմամբ պետության կամ համայնքի սեփականության իրավունքի ճանաչումից հետո դրանք կարող են տրամադրվել վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքով կառույցն իրականացրած անձանց՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված ժամկետներով:

Սույն կետով սահմանված կանոններով կարող են տրամադրվել նաև քաղաքային համայնքների բազմաբնակարան շենքերի բակերում կառուցված ավտոտնակները:

Սույն կետում նշված կառույցն իրականացրած անձի կողմից կառույցի վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքի ձեռքբերումից հրաժարվելու դեպքում վարձակալության կամ կառուցապատման իրավունքը տրամադրվում է «Հրապարակային սակարկությունների մասին» Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:

**Հայաստանի Հանրապետության  
կառավարության աշխատակազմի  
ղեկավար-նախարար**

**Մ. Թովուրյան**